

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUIT-LOCUIŢE COLECTIVE CU SPAȚII LIBERE LA PARTER
AMPLASAMENT	STR. SIMION BĂRNUȚIU,NR.13, SATU MARE
BENEFICIAR	SC DRA GEOFOR SRL
DATA ELABORĂRII	noiembrie 2023-decembrie 2024

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În conformitate cu tema de proiectare stabilită cu beneficiarul, obiectul prezentei documentații urbanistice îl constituie realizarea unui imobil de locuit -locuințe colective cu spații libere la parter. Imobilul va avea un număr de 7 unități locative, spațiu comercial/servicii , spații de depozitare biciclete și punct gospodăresc la parter în încăpere specială prevăzută în volumul construcției.

Se propune un imobil P+2 într-un limbaj arhitectural contemporan ce urmează să mobilizeze parcela de colț rămasă liberă la intersecția străzilor Simion Bărnuțiu cu Avram Iancu. Imobilul propus va avea un front principal P+2 la str. Avram Iancu în aliniament cu imobilele P+2-4+M existente pe str. Avram Iancu la nivelele superioare și în continuarea aliniamentului imobilului învecinat P+M la nivelul parterului, un volum P+2 de colț cu front pe str. Simion Bărnuțiu la nivelele etajului 1 și 2 la limita de proprietate (front la stradă) cu parter retras cu funcțiune de spațiu comercial/ servicii ca o plintă urbană realizând un cap de perspectivă pentru str. Avram Iancu la intersecția cu str. Simion Bărnuțiu la fel ca și imobilul P+3 respectiv P+2-3 de la intersecția bulevardului Vasile Lucaciu cu str. Simion Bărnuțiu.

Înălțimea maximă a volumului P+2 cu front la str.Simion Bărnuțiu aflat la limita de proprietate este de 11,50 m raportat la cota trotuarului, înălțime cu mult mai mică decât trama stradală de minim 15,11 m în zona edificabilă. Locul de joacă a fost propus în așa fel încât să fie evitată accidentarea

utilizatorilor conform OMS 119/04.02.2014 respectiv amplasarea lui în zonă exclusiv pietonală delimitat prin împrejmuire perimetrală cu rol decorativ în același limbaj cu imobilul propus în afara zonei de circulație auto.

Accesul auto pe parcelă se va realiza din str. Simion Bărnuțiu iar accesul pietonal din str. Avram Iancu.

Parcățile necesare vor fi amenajate la nivelul solului parțial în volumul imobilului propus (5 locuri de parcare din totalul de 13). Locurile de parcare respectă NP 24-2022 din 01.02.2023 . Toate parcările propuse sunt parcări categoria 1.

Se vor amenaja alei pietonale și carosabile, zone verzi plantate astfel încât să se asigure necesarul de parcări, zone verzi și loc de joacă conform HCL 350/23.12.2021.

La proiectarea imobilului propus se vor respecta normele de securitate la incendiu.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Legislatia în vigoare

2. STADIUL ACTUAL

2.1 REGIMUL JURIDIC

Parcela cu nr.cad.162380 din cf. nr.162380 în suprafața totală de 663 mp este proprietatea societății DRA GEOFOR SRL.

2.2 EVOLUȚIA ZONEI – POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere urbanistic și funcțional zona are un caracter eterogen de la blocuri de locuit P+3, P+2-3, locuințe în asociație cu regim de înălțime P+2, case individuale cu regim de înălțime P, P+M, P+1 unele cu funcțiuni complementare alimentație publică (locința cu prăvălie), birouri, servicii. Caracterul eterogen al zonei este dat și de perioada edificării construcțiilor respectiv a plasticii arhitecturale mai sus enumerate, în urmă cu un secol, în a doua jumătate a sec.XX, sfârșit de secol XX ceea ce justifică și argumentează propunerea unui imobil P+2 cu spații comerciale/servicii la parter într-un limbaj contemporan ce urmează să mobilizeze parcela de colț rămasă liberă.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Satu Mare pe str.Simion Bărnuțiu nr.13 având vecinătățile următoare:

- Nord- strada Simion Bărnuțiu
- Sud – parcelă privată imobil P+M(str. Avram Iancu nr.26)
- Est – strada Avram Iancu
- Vest –parcelă privată imobil P (str. Simion Bărnuțiu nr.11)

2.4 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Din punct de vedere al reliefului terenul este relativ plat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici ale funcțiunilor din zona:

Terenul în suprafață de 663 mp ce constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Satu Mare, str.Simion Bărnuțiu nr.13 și are funcțiunea existentă de curți construcții conform CF. Pe acest teren se propune realizarea unui imobil de locuit -locuințe colective cu spații libere la parter cu regim de înălțime P+2. Imobilul va avea un numar de 7 unități locative, spațiu comercial/servicii , spații de depozitare biciclete și punct gospodăresc la parter în încăpere specială prevăzută în volumul construcției.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

a) Alimentare cu apa, canalizare, gaze – situatia existentă

Pe str. Simion Bărnuțiu există rețea de apă de azbociment 100, rețea de canalizare de beton Ø300, rețea de gaz metan presiune redusă PE100 Ø90.

b) Alimentare cu energie electrica

În zonă există PT 513 pe str.Corvinilor în vecinătate.De asemenea există LEA cu stâlpi de iluminat stradal.

c) Telefonie - situatia existenta

Terenul studiat se află în zona de acoperire de rețelelor de telefonie mobilă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In zona studiată nu exista probleme de mediu deosebite. Zona nu se află în arie naturală protejată.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza prezentului Plan Urbanistic Zonal stă un studiu de oportunitate avizat prin “Avizul de oportunitate” nr.31/17.10.2024 emis de Primăria municipiului Satu Mare și certificatul de urbanism nr.772/01.11.2024.

3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În temeiul sentinței civile nr.127/CA pronunțată în ședință publică din 20 martie 2019 a Tribunalului Satu Mare, menținută în totul de Curtea de Apel Oradea prin decizia nr.904 pronunțată în data 05.11.2019, definitivă instanța de judecată constată inexistența Planului Urbanistic General.

3.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

În prezent accesul auto și pietonal la parcelă se realizează din str. Simion Bărnuțiu.

Soluția propusă prevede menținerea accesului auto din str. Simion Bărnuțiu iar pentru rezidenți pentru separarea fluxurilor se propune accesul pietonal protejat din str. Avram Iancu. Accesul la spațiile comerciale amplasate la parterul imobilului P+2 propus se poate realiza atât din str. Avram Iancu cât și din str. Simion Bărnuțiu.

3.4 ZONIFICARE FUNCționalĂ – REGLEMENTARI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Funcțiunea propusă este de zonă de locuit-locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PRIN PUZ

— Suprafata zonă construibilă	265,20 mp	40%
— Suprafata zone verzi,loc de joacă/loisir	91,23 mp	13,76%
— Suprafata alei carosabile, parcări,jardinieri	306,57 mp	46,24%
TOTAL suprafata teren	663,00 mp	100%

INDICI URBANISTICI

Se propun următorii indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului P.O.T.= 40%

Coefficient de utilizare a terenului C.U.T.=1,45

Regim de înălțime P+2

Aliniament: la imobilele P+2-4+M str. Avram Iancu

la frontul străzii str. Simion Bărnuțiu

Număr maxim de unități locative 7

Calculul parcarilor

Număr maxim de unități locative 7 din care:

4 studiouri cu supraf. max 40 mp

3 apartamente cu supraf. max. 80 mp

Spațiu comercial/servicii maxim 140 mp suprafață desfășurată

Locuire

Pentru apartamente cu suprafețe utile până la 80 mp

$3 \times 1,5 \text{ locuri/apt.} \times 1,2 \text{ pt. vizitatori} = 5,4$ locuri parcare

Pentru studiouri cu suprafețe utile până la 40 mp

$4 \times 1 \text{ locuri/st.} \times 1,2 \text{ pt. vizitatori} = 4,8$ locuri parcare

Total locuri parcare locuire 10,2

Spațiu comercial/servicii – max 140 mp suprafață desfășurată

1 loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată

140 mp: $50 \text{ mp pentru } 1 \text{ parcare} = 2,8$ locuri parcare

Total locuri parcare $10,2 + 2,8 = 13$

Calcul zone verzi si locuri de joacă

Minim 2,5 mp/locuitor zone verzi

Minim 1,5 mp/locuitor loc de joacă

$3 \text{ unit.loc.} \times 3,5 \text{ locuitori} = 10,5$ locuitori

$4 \text{ unit.loc.} \times 2 \text{ locuitori} = 8$ locuitori

Total 18,5 locuitori

zone verzi

$18,5 \text{ locuitori} \times 2,5 = 46,25$ mp necesari

Zonă verde asigurată 63,31 mp

Loc de joacă

$18,5 \text{ locuitori} \times 1,5 = 27,75$ mp necesari

Suprafață asigurată loc de joacă 27,92 mp

La proiectarea imobilului propus se vor respecta normele de securitate la incendiu.

3.5 ECHIPARE EDILITARA

a) Alimentare cu apă, canalizare, gaze

Imobilul se poate racorda la rețelele edilitare existente pe str. Simion Bărnuțiu.

Alimentare cu apa, canalizare, gaz metan

Se va realiza branșament de gaz din rețea de gaz metan presiune redusă PE100 Ø90 de pe str. Simion Bărnuțiu.

Se va realiza branșament la rețeaua de apă Az100 de pe str. Simion Bărnuțiu.

Rețeaua de canalizare se va realiza prin racordare la rețeaua existentă pe str. Simion Bărnuțiu.

b) Alimentare cu energie electrica si telefonie

Alimentare cu energie electrică se va face din postul de transformare PT 513 existent pe str. Corvinilor printr-o linie electrică subterană.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea surselor de poluare

Nu exista surse de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt riscuri naturale in zona

Depozitarea controlata a deseurilor

Se va realiza în cadrul sistemului de colectare și depozitare a municipiului Satu Mare. Se va realiza un punct gospodăresc de colectare a deșeurilor în 5 fracții amplasat în interiorul imobilului la parter în spațiu special amenajat dimensionat corespunzător numărului de locuitori.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul

Recuperarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Circulatii rutiere

Accesul auto pe parcelă se va face ca și în prezent din str. Simion Bărnuțiu. Accesul auto nou propus va avea un gabarit de 6,00 m față de cel existent cu gabarit de 4,30 m și deplasat cu 4,03 m spre intersecția cu str. Avram Iancu dar fără să depășească linia discontinuă a str. Simion Bărnuțiu. Prin deplasarea accesului auto se dezafectează o suprafață de zonă verde de 12,47 mp și se propune amenajarea unei suprafețe noi de 8,89 mp. Accesul pietonal se va face din str. Avram Iancu.

Circulatia terenurilor

Terenul corespunzător ramâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Zone verzi

Există posibilitatea amenajării unor spații verzi generate atât ca vegetație medie și joasă cât și cu plantații de vegetație înaltă în suprafața de **63,31** mp ce reprezintă 9,54 % din suprafața terenului.

Zonele verzi ambientale sunt prevăzute în zona privată dintre limitele existente ele având un caracter obligatoriu.

4 CONCLUZII

Odată cu realizarea imobilului de locuit P+2 municipalității Satu Mare i se sporește baza de impozitare cu imobilul nou propus cât și cu contribuțiile proiectantului și constructorului pe perioada de dezvoltare a proiectului. Pe lângă aceste consecințe realizarea acestui imobil va duce la dezvoltarea zonei de locuit și impulsivarea proprietarilor pentru realizarea altor investiții similare.

Prin realizarea investițiilor se dinamizează activitatea economică a societăților comerciale de pe tot lanțul economic de la constructor , furnizor de materiale, proiectanți, instituții emitente de avize și autorizații, furnizori de utilități cât și perceperea de taxe și impozite de pe urma acestor activități.

Sursele de finanțare sunt din surse private și cad în sarcina beneficiarului.

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Dispozitii generale

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau prescripțiile generale cuprinse în Regulamentul general de urbanism, Legea 350/2001

Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- Procentul de ocupare a terenului POT=40%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT=1,45
- Regim de înălțime : P+2
- Aliniament: la imobilele P+2-4+M str. Avram Iancu
la frontul străzii str. Simion Bărnuțiu

- Hmax la atic 11,50 m, 13,85 m la casa scării
- Accesul auto pe parcelă se face din strada Simion Bărnuțiu
- Accesul pietonal pentru rezidenți se face din str. Avram Iancu
- Accesul pietonal pentru spațiile comerciale se face din str. Avram Iancu și str. Simion Bărnuțiu
- Se vor asigura 13 locuri de parcare
- La 10 locuri de parcare/garare se va asigura o stație de încărcare electrică
- Se va asigura 1 spațiu destinat depozitării bicicletelor min. 1 bicicletă /apartament
- Se vor asigura minim 2,5 mp/locuitor de zonă verde
- Se va asigura minim 1,5 mp/locuitor pt. loc de joacă
- Echipare edilitară conform planșei cu echipamente edilitare
- Colectarea și depozitarea deșeurilor de tip urban se va realiza prin sistemul existent și de perspectivă a municipiului Satu Mare punctul gospodăresc se amplaseaza în volumul construcției la nivelul parterului cu respectarea normelor sanitare în vigoare

Zonificare funcțională

Zonă de locuit –locuințe colective cu spațiu comercial/servicii la parter

Întocmit,
arh. Mircea Corodan